



1. Kvartal 2026
13.05.2026

Arne B. Sperre
Konserndirektør
økonomi og finans



Agenda

- Aksjeinformasjon
- Ett Thon
- Finansiell utvikling
- Finansiering og renteutvikling
- Eiendomsportefølje og investeringer
- Makroøkonomi

Aksjeinformasjon



Olav Thon Eiendom heleiet datterselskap i Thon Gruppen

Thon Gruppen AS økte i januar eierandelen i Olav Thon Eiendomsselskap til 100 % etter å ha lansert et frivillig tilbud om tilbakekjøp av utestående aksjer i desember 2025.

Aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble deretter slettet fra notering på Oslo Børs.

PLANER FOR OLAV THON EIENDOM FREMOVER

- Thon Gruppen har offensive planer om å videreutvikle Olav Thon Eiendomsselskap som Norges største private eiendomsselskap.
- Olav Thon Eiendomsselskap har en stor portefølje av børsnoterte obligasjonslån, og er fremdeles underlagt rapporteringskrav i den forbindelse.
- Søsterselskapet Thon Holding konsernet (100 % eiet av Thon Gruppen AS) har en eiendomsportefølje på nivå med Olav Thon Eiendomsselskap, men med lavere gjeldsgrad.
- Thon Gruppen har planer om etter å samle eiendomsporteføljen med en samlet verdi på rundt MNOK 127 i ett eiendoms konsern.
- Konsernets Finanspolicy er strammet inn:
 - **Kravet til maksimal belåningsgrad er redusert fra maksimalt 45 % til maksimalt 40 %**
 - Det utbetales ikke ordinært utbytte for 2025
 - Selskapets utbyttepolitikk vil bli omdefinert, og trolig vil utbytterne reduseres i årene fremover
- Navn og selskapsform foreslås endret til Olav Thon Eiendom AS i ordinær generalforsamling.

Ett Thon



Ett Thon

Thon gir rom for muligheter

Samle alle deler av Thon
under én felles merkevare

Nytt felles merkenavn for
konsernets kjøpesentre
Thon Senter (sted)



Finansiell utvikling



1. kvartal 2026 – Kort oppsummert

MNOK	Q1 26	Q1 25
Tilfredsstillende resultat med økte eiendomsverdier		
Resultat før skattekostnad	1 385	1 004
Samlede verdiendringer	776	439
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	514	598
Vedlikeholdskostnader	170	51
Netto kontantstrøm fra drift	584	542
Solid finansielt fundament, også etter høye investeringer		
Egenkapitalandel	47,9 %	51,6 %
Belåningsgrad	35,2 %	35,1 %
Likviditetsreserver	11 590	10 067
Butikkomsetningen økte videre		
Butikkomsetning Q1 26 fra Q1 25	7,0%	

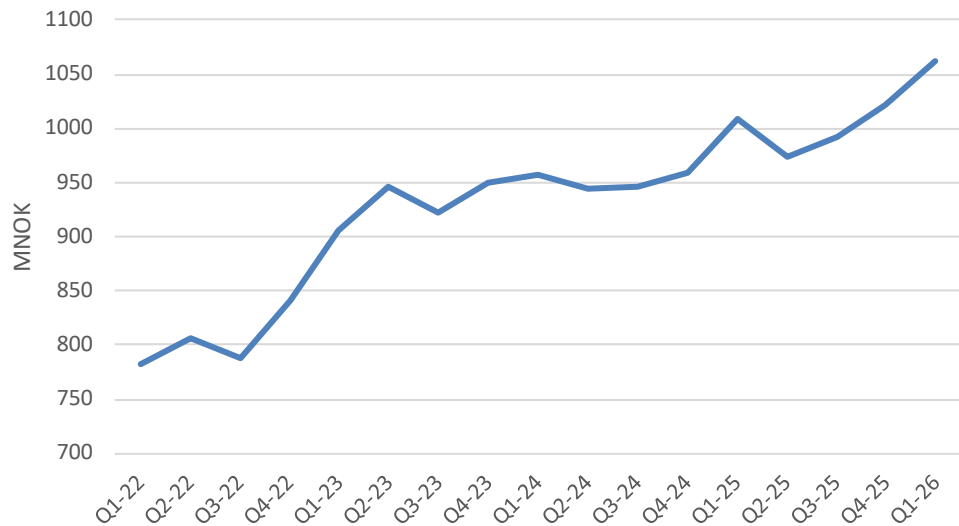
Hovedtall i 1. kvartal 2026 (sammenliknet med Q4 25)

MNOK	Q1-26	Q4-25	31.12.25
Leieinntekter	1 063	1 022	4 009
Verdiendringer finansielle instrumenter (inkl. JV)	9	-12	-139
Verdiendringer investeringseiendommer (inkl. JV)	767	160	482
Netto rentekostnader	-240	-263	-1 047
Resultat før skattekostnad	1 385	568	2 416
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	514	478	2 182
Vedlikeholdskostnader	170	51	313
Netto kontantstrøm fra drift	584	389	1 974
Markedsverdi eiendommer	61 699	60 937	60 937
Rentebærende gjeld*	21 742	22 301	22 301
Belåningsgrad (nto. rentebærende gjeld/eiendomsverdier)	35,2 %	36,6 %	36,6 %
Rentedekningsgrad (12 mnd. Rullerende)	3,02	3,08	3,08
Likviditetsreserver	11 590	9 021	9 021
Sum egenkapital	33 939	32 994	32 994
Langsiktig substansverdi	39 718	38 633	38 633

*Fratrukket kortsiktig fordring på søsterselskap

Leieinntekter 2022 – 2026

Brutto Leie - Kvartalsvis



Endringer i 2026 vs 2025

Sum	Kjøpesenter	Næringseiendom
5,4 %	5,3 %	5,6 %

31.03.2026

- Samlet utleiebart areal: 2 mill. kvm
- Ledighet 5,2 % per 31.03.26
 - Forklares i hovedsak av et fåtall større næringseiendommer i Oslo

Finansiering og renteutvikling

Finanspolicy -

Sterke og stabile nøkkeltall forsværer en solid rating

	Status 31.03.2026	Status 31.12.2025	Status 31.12.2024	Målsetting
Belåningsgrad Eiendom (LTV)	36,4 %	36,6 %	36,3 %	Max 40 % *
Rentedekningsgrad	3,02	3,08	2,96	Min. 2,0
Likviditetsreserver	194 %	189 %	193 %	Min 100 %
Durasjon låneportefølje (år)	4,1	3,8	3,3	Min. 3,0

* Over tid

Rentedekningsgrad = Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd./ Netto rentekostnader siste 12 mnd.

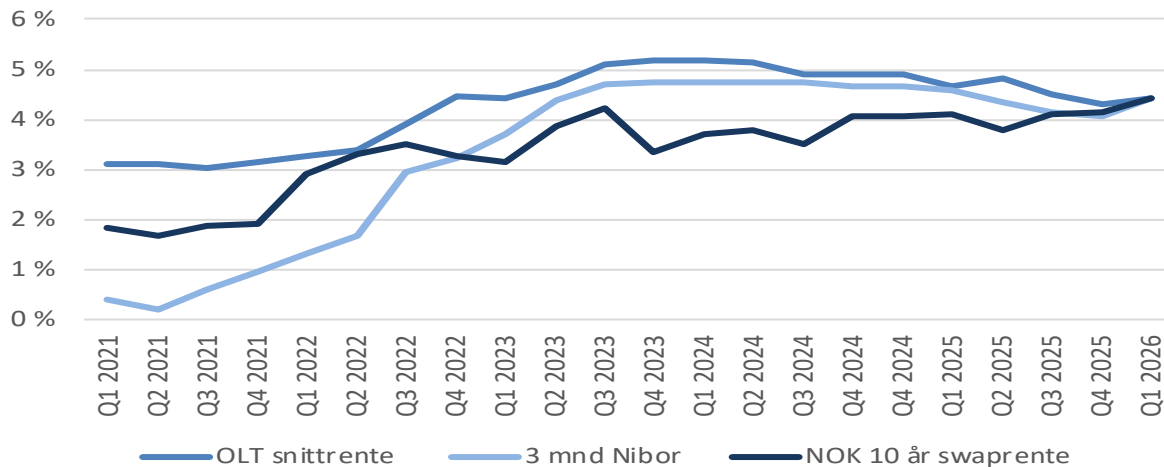
Likviditetsreserver = Bankinnskudd + ubenyttede kom. kredittfasiliteter / avdrag neste 12 mnd.

Kredittrating:

- Investment Grade Rating på Baa2 med “positive utsikter” fra Moody’s
- Ratingen bekreftet i oktober 2025

Renteutvikling 2020 - 2026

Gjennomsnittrente siste 5 år



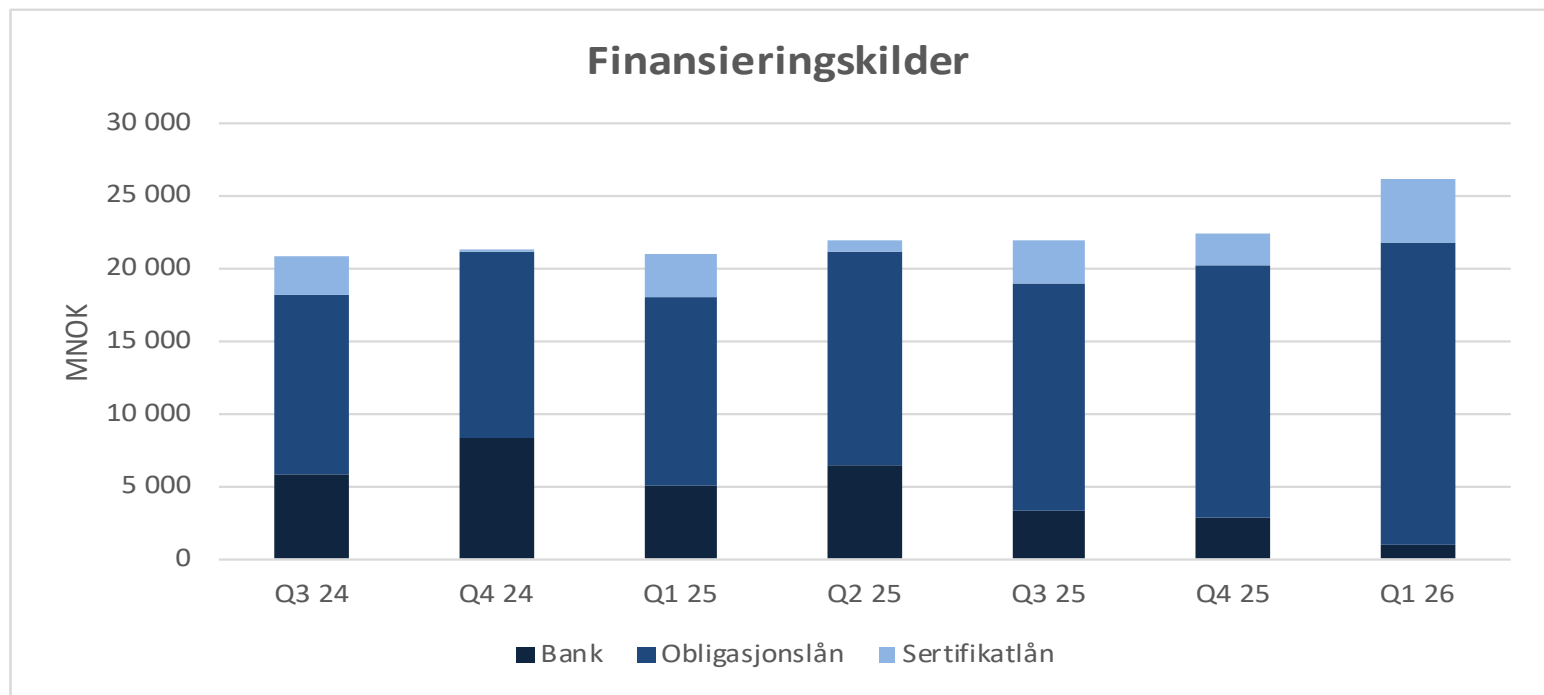
Per 31.03.26: Snittrente **4,41 %** (opp 0,09 % fra 31.12.25)

Endring fra 31.12.25 til 31.03.26:

=> Kortsiktig sertifikatlån økt fra MNOK 2.219 til MNOK 4.455

=> Økt NIBOR rente => 3 mnd. NIBOR fra 4,07 % til 4,41 %

Tilgang til finansiering var svært god også i 1. kvartal



	Trukket gjeld	Inkl. ubenyttede kredittrammer (11,5 mrd.):
Kapitalmarkedet:	96%	67%
Bankmarkedet:	4%	33%

Eiendomsportefølje og investeringer

Eiendomsportefølje 31.03.2026 (inkl. deleide eiendommer)

Kjøpesentereiendom	Verdi	Andel	Antall
Kjøpesentre i Norge - Innenfor topp 20	26 073	40 %	10
Kjøpesentre i Norge - Utenfor topp 20	18 873	29 %	44
Kjøpesentre i Sverige (NOK)	3 293	5 %	4
Sum kjøpesentereiendom	48 239	75 %	58

Næringseiendom	Verdi	Andel	Antall
Kontor (ex. kontorer på kjøpesentre)	5 244	8 %	
Boliger	2 027	3 %	
Handel - ex. kjøpesentre	3 561	6 %	
Logistikk	3 216	5 %	
Hotell	1 768	3 %	
Diverse	494	1 %	
Sum næringseiendom	16 310	25 %	65

Sum eiendomsportefølje	64 549		123
-------------------------------	---------------	--	------------

Topp 20 kjøpesentre i Norge utgjør 54 % av kjøpesenterverdiene



Kjøpesentereiendom (inkl. deleide)

Norges ledende kjøpesenteraktør med tyngdepunkt på de største sentrene.

- 58 kjøpesentre i Norge og Sverige
 - Markedsverdi: 48,24 mrd. (47,50 per 31.12.25)
 - Leieinntektsnivå: 3,59 mrd. (3,55 per 31.12.25)
- 4 av Norges topp 5 kjøpesentre, og 10 av topp 20 sentrene
- Yield: 6,5 % => Uendret fra 31.12.25
- Butikkomsetning:
 - 1. kvartal: 14,1 mrd. (+ 7,0 %)
 - 2025: 63,3 mrd. (+ 3,6 %)

NORGES STØRSTE KJØPESENTRER I 1. KVARTAL 2026					
Rangering	Kjøpesenter	Sted	Bruttooms (ex. MVA) (i MNOK)		
2026			2026	2025	Endring i %
1	Thon Senter Lagunen	Bergen	1 153	1 022	12,8
2	Thon Senter Strømmen	Strømmen	909	840	8,2
3	Thon Senter Moa	Ålesund	872	810	7,7
4	Thon Senter Sandvika	Sandvika	865	831	4,1
5	Thon Senter Storo	Oslo	818	788	3,8
6	CC Vest	Oslo	722	667	8,2
7	Jekta Storsenter	Tromsø	672	597	12,6
8	Thon Sørlandssenteret	Kristiansand	643	594	8,2
9	Thon Senter Ski	Ski	619	581	6,5
10	Kvadrat	Sandnes	615	564	9,0
11	City Nord	Bodø	601	541	11,1
12	Jessheim Storsenter	Jessheim	552	509	8,4
13	Thon Senter Roseby	Molde	546	520	5,0
14	City Lade	Trondheim	546	494	10,5
15	City Syd	Trondheim	521	492	5,9
16	Thon Senter Vestkanten	Bergen	508	486	4,5
17	Thon Senter Madla	Hafslund	499	472	5,7
18	Thon Senter Åsane	Bergen	495	494	0,2
19	Alna Senter	Oslo	453	421	7,6
20	Oslo City	Oslo	450	416	8,2
	Norges 20 største kjøpesentre		13 059	12 139	7,6 %

OTE: 5 av 10 største
 TH: 2 av 10 største
 Thon Senter: 7 av 10 største



Næringseiendommer

- En av Oslo – områdets største aktører innenfor næringseiendoms segmentet
- 65 næringseiendommer
 - Handel, kontor, logistikk og hotell
 - Markedsverdi: 16,31 mrd. (16,28 per 31.12.25)
 - Leieinntektsnivå: 0,96 mrd. (0,95 per 31.12.25)
- Ca. 500 utleieboliger
- Yield: 5,4 % => + 0,1 % fra 31.12.25

Investeringsstrategi

«Erverve, utvikle, eie»

Eiendomskjøp og eiendomsprosjekter under oppføring

Investeringer 2017 - 2025: Ca. 12 milliarder NOK

Investeringer 2025: MNOK 2 184

Investeringer i Q1- 2026: MNOK 292

Større eiendomsprosjekter



Under oppfølging

▪ Thon Senter Sandens, Kristiansand

Totalrehabilitering av kjøpesenteret, og et nybygg på 2 200 kvadratmeter (handels- og kontorlokaler). Prosjektet ferdigstilles i 2026.

▪ Heggedal Hage, Asker

Boligprosjekt (7 300 BRA-S/118 boliger) for salg ved Heggedal jernbanestasjon. Mer en halvparten av boligene er solgt, Prosjektet planlegges ferdigstilt i 2027.

▪ Thon Senter Jessheim, Jessheim

Utvides med et nybygg på 2 200 kvm og 85 parkeringsplasser. Planlegges ferdigstilt i 2026.



Makroøkonomi

Pengepolitisk rapport

1 | 2026

Mars



Prognoser fra Norges Bank

Nøkkeltall for norsk økonomi

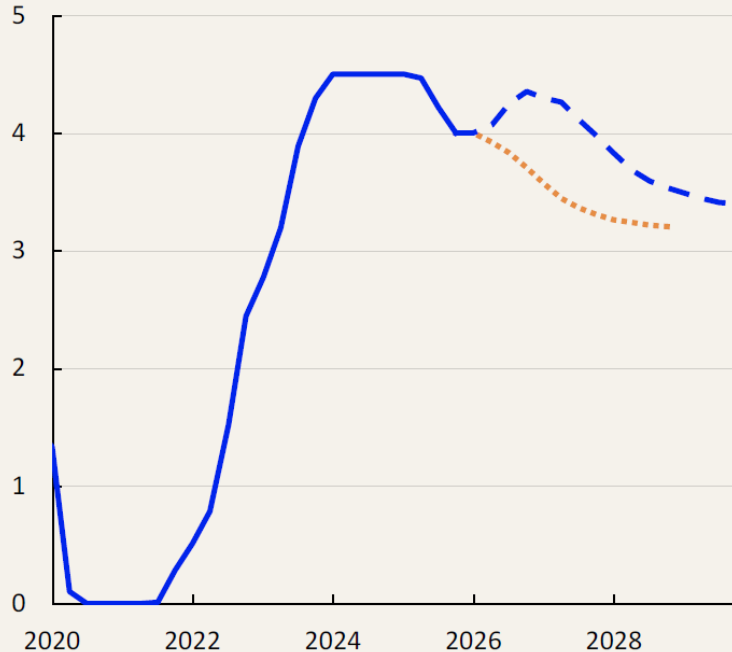
(Prosentvis endring fra foregående år)	2025	2026	2027	2028	2029
BNP - Fastlands - Norge	1,8	1,4	0,9	1,2	1,4
Registrert arbeidsledighet	2,1	2,1	2,3	2,3	2,3
Årslønnsvekst	4,9	4,5	3,9	3,6	3,4
Privat forbruk	2,8	1,9	1,7	1,7	1,7
Konsumprisindeks (KPI) - JAE	3,1	3,3	2,8	2,2	2,1
Boligpriser	5,9	4,0	6,1	7,1	6,1
Boliginvesteringer	-3,6	2,8	5,2	6,6	6,4
NB Styringsrente (nivå)	4,3	4,2	4,2	3,7	3,4

Renteprognoiser

Norges Bank 7/5 - 2026

- Norges Bank besluttet å øke styringsrenten fra 4 til 4,25 prosent.
- Høy prisvekst og lønnsvekst her hjemme, og uro i verden pekes på som årsaker. Krigen i Midtøsten har ført til økte priser på olje og flere andre råvarer.
- Norges Bank hevet renten til 4,25 prosent og varslet at renten kan økes videre senere i år.
- Krigen i Midtøsten skaper fortsatt stor usikkerhet om de økonomiske utsiktene. Dersom økonomien utvikler seg annerledes enn Norges Bank nå ser for seg, kan renteutviklingen bli en annen enn prognosen skulle tilsi.

Styringsrente. Prosent



Blå stiplet linje er prognosen fra mars 2026, mens den gule «punktlinjen» er prognosen fra desember 2025

Kilde: Norges Bank Pengepolitisk rapport mars 2026.

Oppsummering og fremtidsutsikter

- Veksten i norsk økonomi forventes å bli lav i de nærmeste årene. Til tross for at arbeidsledigheten økte noe i 2025, forventes den å være lav i årene fremover. Det forventes at lønnsveksten vil dempes i 2026, men fremdeles være høyere enn prisstigningen.
- Til tross for at prisveksten har falt betydelig siden 2023, er den fortsatt høyere enn Norges Banks inflasjonsmål. De seneste månedene har prisveksten vært høyere enn Norges Banks prognoser.
- I mai 2026 satt Norges Bank rente opp med 0,25% til 4,25%, og varslet at renten kan økes videre senere i år.
- **Konsernets solide markedsposisjon og finansielle stilling** forventes å bidra til en fortsatt god operativ resultatutvikling i tiden fremover, til tross for et relativt høyt rentenivå og makroøkonomisk usikkerhet.



Takk for meg!

Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Presentasjon av rapporten for 1Q26

Finansiell kalender tilgjengelig på olt.no

Arne B. Sperre

Konserndirektør økonomi og finans

E-post: arneb.sperre@thon.no

Tel: +47 926 97 622

Disclaimer

The information included in this Presentation contains certain forward-looking statements that address activities, events or developments that Olav Thon Eiendomsselskap ASA (“the company”) expects, projects, believes or anticipates will or may occur in the future. These statements are based on various assumptions made by the Company, which are beyond its control and are subject to certain additional risks and uncertainties. The Company is subject to a large number of risk factors including but not limited to economic and market conditions in the geographic areas and markets in which Olav Thon Eiendomsselskap is or will be operating, counterpart risk, interest rates, access to financing, fluctuations in currency exchange rates, and changes in governmental regulations. For a further description of other relevant risk factors, we refer to the Annual Report for 2024 for Olav Thon Eiendomsselskap. As a result of these and other risk factors, actual events and our actual results may differ materially from those indicated in or implied by such forward-looking statements. The reservation is also made that inaccuracies or mistakes may occur in the information given above about current status of the Company or its business. Any reliance on the information above is at the risk of the reader, and Olav Thon Eiendomsselskap disclaims any and all liability in this respect.